

將軍澳「限量地」收8標書

市建局土瓜灣地 17意向爭建單幢樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）政府源源不絕增加土地供應下，昨日截標的將軍澳66B2區「限量地」及截止意向書的土瓜灣浙江街下鄉道限呎項目，結果均大收旺場，分別接獲8份標書及17份意向書，反應均比預期好。

投資額料約25億至30億元的將軍澳66B2區「限量地」昨日截標。發展局發言人表示，是次接獲8份標書，反應比預期好，有份入標發展商包括長實、新地、新世界、南豐、信置、嘉華等，其中新地、信置及嘉華表明獨資入標。

嘉華或入標荃灣項目

嘉華國際副總經理(發展)尹紫微昨表示，今次是獨資入標，此地皮距離港鐵將軍澳站只有一條街，不算太遠，但價錢不作評論。同時，嘉華亦已向市建局土瓜灣浙江街/下鄉道項目交付意向書。至於下周一截標的荃灣西5區城畔及灣畔住宅項目，她稱，該集團有興趣。至於被問及嘉華會否保留彈藥競投未來多幅土地，她只稱該集團一向對所有土地都會研究。

新世界發展總經理陳觀展指出，該集團對香港的樓市好有信心，作為香港大型發展商，一直計劃增加土地儲備，故此希望可以多參與。此幅將軍澳限量地皮位置及景觀亦相當好，因此入標競投。

業界估計此幅臨海地皮，鄰近已有地皮發展的新地的出價或會較進取，以便可一統此區版圖。業界估計，入標價料約15億至20億元，樓面地價每平方呎約3,150元至4,000元。

市況下調 出價料保守

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，近日市場向下調整，不少發展商過去兩年內經已動用不少資金投地，加上銀行放款趨於審慎，而政府賣地所提供的選擇

仍然不少，故相信發展商的出價將傾向保守，料此幅商業住宅用地市值為18.5億元。

高緯環球大中華區評值部董事張翹楚認為，雖然近期市況轉淡，卻維持對此地皮原有估值20.16億元，樓面呎價4,130元。他認為，以新地去年底推售的天晉亦可以賣到每平方呎7,000元至8,000元，故是次地價每呎4,000元亦算合理。由於現時的經濟環境並不明朗，預期發展商的出價會較保守。

土瓜灣地毗鄰港鐵增賣點

另外，市區小型項目亦深受一眾大小型發展商歡迎，市區重建局旗下土瓜灣浙江街下鄉道限呎項目的發言人表示，項目收到17份意向書，表示有興趣合作發展該項目，而市建局董事會轄下的一個遴選小組將會挑選合資格的機構，然後邀請他們投標，並預計招標工作將在短期內展開。據悉，新地、長實、恒基、嘉華、英皇等發展商均證實有遞交意向書。市場估值約4.06億至5.86億元，樓面呎價約4,500至6,500元。

美聯測量師行董事林子彬認為，是次發展商遞交意向書反應十分理想，雖然預計項目落成後為單幢物業，但由於地盤位處市區地段，毗鄰沙中線馬頭圍站，加上項目涉及面積及投資額較細，故亦吸引中、小型發展商參與。項目估值約5.41億元，估計樓面呎價約為6,000元。至於該重建項目將來的招標反應，要視乎屆時招標的條件及市況而定。



長實代表



信置代表



嘉華代表



南豐代表

■將軍澳「限量地」收取8份標書，市場人士預期成交價最多至20億元。

香港文匯報記者張偉民 攝

將軍澳及土瓜灣土地資料

位置	將軍澳66B2區近唐俊街和至善街	土瓜灣浙江街與下鄉道交界
地盤面積	88,760平方呎	10,021平方呎
可建樓面面積	住宅：443,800呎	住宅：75,176平方呎
	商業：44,380呎	商業：15,026平方呎
住宅單位	590—620伙	116伙
接獲申請數目	8份標書（長實、新地、新世界、信置、南豐及嘉華等）	17份意向書（新地、長實、恒基、嘉華、英皇及宏安等）

製表：香港文匯報記者梁悅琴、周穎

荃灣西站2地估值百億

香港文匯報訊（記者 趙建強）西鐵荃灣西站五區灣畔及城畔「限呎地」將於下周一(1月9日)截標，分析認為其限呎比例較南昌站為低，相信吸引力會較高。惟在市況不穩下，發展商出價或傾向審慎，業界認為兩地皮估值或逾100億元，平均每平方呎樓面地價3,300元或以上。

「限呎地」下周一截標

西鐵荃灣西站五區灣畔及城畔「限呎地」，地皮面積分別約46.07萬平方呎及14.42萬平方呎，地積比率約為4.85倍及5.77倍，為商住用途及有限呎條件。中原測量師行執行董事張競達表示，兩幅地皮所需發展資金龐大，但可分開競投，預料發展

規模較細的城畔地皮會較受發展商歡迎。張競達估計兩地皮成交價逾101億元，平均每方呎樓面地價約3,300元。

萊坊執行董事陳致馨亦認為，項目質素與南昌站相若，參考南昌站價格，估計項目價值約101億元，每平方呎樓面地價約3,200元至3,300元。

合共提供3326伙單位

美聯測量師行董事林子彬認為，由於項目擁有港鐵上蓋的交通優勢，及部分單位可享海景，故即使樓市受制外圍環境及房策影響，料招標反應仍然理想，估計兩地皮地價可達128.3億元。其中，灣畔地皮估值95億元，城畔地皮估值33.3億元。

政府未批住宅7,616伙

香港文匯報訊（記者 趙建強）地政總署公佈，2011年第4季發出9份預售樓花同意書，6份為住宅物業，涉及3,277伙單位，其中5個分別位於沙田、九龍塘、西九龍、大埔及紅磡的項目，涉及3,212個單位，預計今年8至12月落成，而涉及65伙單位的馬灣項目，預計2013年2月落成。

上季3277伙預售獲批

截至去年底，署方待核准住宅項目預售樓花同意書申請共15宗，涉及住宅單位7,616伙，其中4個共607伙單位料於今年內落成，而其餘10個共6,960伙單位，則會於2013年落成，另有一個涉及49伙單位的項目，則仍待發展商更新落成日期。署方目

前正處理1宗轉讓同意書申請，涉及164伙住宅單位，而正處理的商業項目轉讓同意書申請則有1宗。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，12月累積待批預售樓花單位數目錄得7,616伙，按月大增42%，主要因新申請單位急升所帶動。據資料顯示，上月一共有3個項目新申請預售樓花同意書，涉及單位達3,032伙，並帶動去年全年新申請預售樓花單位增加，由2010年的7,749伙增加至去年9,151伙，按年上升18.1%。

去年新申請預售樓花同意書的住宅項目包括剛於12月新增的將軍澳85區項目(1,777伙)、馬鞍山落禾沙項目第一期(928伙)及深水埗保安道及東京街項目(327伙)。

私宅租金回落

香港文匯報訊（記者 趙建強）差餉物業估價署公佈數字顯示，本港去年11月私人住宅樓價指數連續兩個月下跌，報180.1點，而租金指數則終止近一年的升幅。

細單位樓價跌幅較大

根據署方數字顯示，本港去年11月私人住宅樓價指數報180.1點，較10月的182.4點再跌2.3點或1.3%，較去年6月高峰期的188.1點，跌8點或4.3%。租金指數終止近一年的升幅，由10月的137.9點跌至137.1點或0.5%。

11月細單位樓價跌幅較為顯著，40平方

米以下單位樓價跌幅約1.5%，40—69.9平方米單位跌1.2%，70—99.9平方米單位則跌1%。至於100平方米以上大單位樓價則相對穩定，100—159.9平方米及160平方米以上單位，樓價輕微按月下跌0.3%和0.4%。值得注意的是，11月港島區樓價除160平方米以上單位外，全數較10月回升，其中40平方米以下單位樓價更反彈4.6%至每平米97,040元（每方呎9,015元）。

租金方面，本港私人住宅租金於11月全數回落，100平方米以下單位租金跌0.7%，100平方米以上單位跌幅則僅為0.07%，基本持平。

未來一個月截標住宅地皮

截標日期	項目	發展規模
1月9日	荃灣西5區灣畔	佔地46.07萬平方呎，可建樓面224萬平方呎，提供2,384伙，當中52%限建細單位。
	荃灣西5區城畔	佔地14.42萬平方呎，可建樓面83萬平方呎，提供942伙，當中62%限建細單位。
2月3日	屯門掃管笏	佔地72.27萬平方呎，可建樓面93.96萬平方呎，提供不少於1,100伙。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

資料顯示，兩幅地皮合共可提供3,326伙單位，其中「灣畔」可建2,384伙，52%限建細單位，市場估值最高約100億元，樓面

呎價4,500元；「城畔」可建942伙，62%限建細單位，市場估值最高約33億元，樓面呎價約4,000元。

山道物業強拍 遠東2.4億奪得

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由遠東發展持有逾90%業權的西環山道90至100號寶山大廈在昨日進行強制拍賣，最終由遠東發展以底價2.45億元投得。遠東首席營運總裁陳志興表示，項目總投資額約3億元，預計發展成30層精品豪宅，合計提供100伙單位，面積400至600呎，地下將會設置商舖，預料第三季預售樓花。他指出，該集團將提出強拍西洋菜街287號物業項目，會發展成精品豪宅，提供約100伙，亦視乎市況考慮於今年推出市場。該集團未來會朝精品豪宅方向發展，繼續留意強拍及舊樓地盤。

陳志興又稱，該集團無意減價推售紅磡新圍街「寶御」，並認為開價合理。該盤

至今已售近10伙，以平均每伙500萬計，集團已套現5,000萬元，今年目標是出售項目的一半單位。該盤合計提供124伙單位，預計2014年落成。

豐泰統一嘉都大廈

另外，由房地產基金豐泰地產持有87%業權的九龍亞皆老街116號嘉都大廈昨早進行強制拍賣，最終由豐泰地產以底價6.66億元一統業權。豐泰地產投資董事總經理鄭信明表示，該集團會連同毗鄰的棗梨雅道3號一併發展，地盤面積合共9,045呎，可建樓面75,900呎，將會興建1幢26層高的商住物業，提供70伙。

昇御門低價加推撼御金

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對油蔴地御金、國峯以貼二手價推售奏效，新地及信德等發展的紅磡昇御門再變陣以低價還擊，昨首度加推50伙低層細單位，平均呎價10,148元，比去年底推出的單位售價低15%，最快於下周一推售。

業內人士指出，昇御門早前兩度推出合共62伙高層海景大單位，平均呎價分別是16,118元及11,912元，售價高於同區，但銷情慘淡，至今只落實售出1伙。加上御金、國峯以貼二手價推售搶客，同區又有兩個單幢樓推售，分散焦點，今次發展商以低價促銷低層細單位，售價與同區兩個單幢樓寶御及晉譽售價相若，相信是期望

可以爭取市場焦點，加快去貨速度。根據價單顯示，此50伙價單分布於第1座中低層D、E及H單位，面積由483平方至941平方呎，售價由452.9萬至795.1萬元，呎價8,838元至11,052元。

御金售出逾450伙

此外，信和置業營業部總經理田兆源昨表示，御金、國峯至今已售出逾450伙，前晚再以原價加推17伙，分布於第1、5、7座，平均呎價13,824元，面積510平方呎至1,478平方呎，售價由829萬至2,199.9萬元，呎價由11,896元至15,675元。該盤至今已推出567伙。

花絮

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）商場勁加租，令中小企生存環境受壓，西貢區區議員方國珊（見圖）趁昨日將軍澳66B區截標，亦前來政府總部東座「入標」。她指出，今次是來入意見書，期望政府可以修改此地皮的賣地條款，只把住宅部分發展權批予發展商，基座4萬多呎商場應於建築完成後交予政府，由政府以相宜租金出租予中小企。

她指出，現時將軍澳區內由數間大型發展商壟斷商場，如領匯亦收購區內商場，商場的租金升幅遠比住宅高，令中小企飽受加租之苦，亦令成本轉嫁到小市民身上，加劇通脹。因此，她建議把此幅土地的商場樓面納入政府產業，出租予小商戶、創意產業和社會企業為主。



香港文匯報記者張偉民 攝

地產熱線

灣仔地舖9個月升值16.7%

香港文匯報訊（記者 周穎）新近市場錄得一宗灣仔灣仔道地舖買賣成交，業主於9個月間獲利600萬元離場。中原(工商舖)黃國柱表示，灣仔道148號地舖連租約易手，建築面積600平方呎，涉資約4,200萬元，呎價約7萬元。現由藥房承租，每月租金10.5萬元，租金回報率約3厘。原業主為投資者，於去年3月斥資3,600萬元購入，是次獲利約600萬元，物業價值於9個月間升值16.7%。

珊瑚閣劈230萬止賺離場

香港文匯報訊（記者 周穎）樓市前景不妙，業主劈價離場。中原地產林龍南表示，北角半山雲景道珊瑚閣B座高層6室單邊戶連車位成交，單位面積1,086平方呎。原業主開盤叫價1,150萬元，後經買家多次還價，終減價230萬元至920萬元易手，減幅20%，折合呎價約8,471元。買家為用家。原業主則於1987年5月以91萬元連車位購入，是次大幅獲利829萬元，單位升值達9倍。

新屯門中心97貨蝕43萬

香港文匯報訊 祥益地產黃慶德表示，新屯門中心日前錄得成交個案，該單位原業主1星期內累積減價約10萬，旋獲區內客「即睇即買」。原業主持97貨，轉手賬面虧蝕43萬。黃氏稱，成交單位為3座中層G室，建築面積547呎，實用面積455呎，兩房兩廳，日前獲一名區內客「即睇即買」，以175萬購入上址作自住之用，平均呎價3,199元，若以實用面積計算呎價為3846元，成交價稍低於市場價。

銀湖天峰四房戶1480萬沽

香港文匯報訊 中原地產柳發利表示，馬鞍山銀湖、天峰錄得本年首宗成交個案，為1座高層B室單位，面積2,091平方呎，擁四房連雙套房間隔，成交價14,80萬元，平均呎價7,078元。單位買家為用家，打算作自住之用。原業主於2009年12月以1,328萬元一手購入單位，持貨約2年多，是次沽出單位獲利151萬元離場。